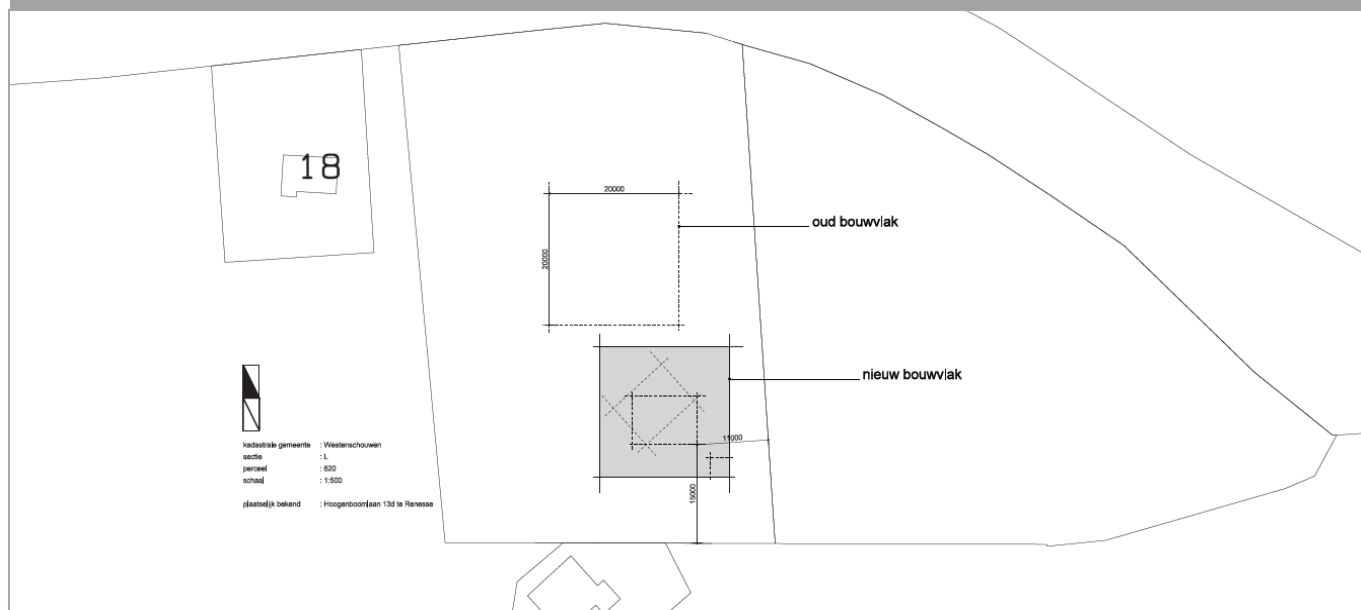


wijzigingsplan
'Hoogenboomlaan 13d te Renesse'

Gemeente Schouwen-Duiveland

status: vastgesteld
datum: 28 april 2014
projectnummer: 404296R.2020
adviseur: Wle



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

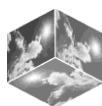
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en plangrenzen	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Onderzoeken	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Beleidskader	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaal beleid	6
2.4	Gemeentelijk beleid	7
3	Projectprofiel	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Gebiedsbeschrijving	10
3.3	Projectbeschrijving	11
3.4	Privacy	12
3.5	Parkeren en ontsluiting	12
4	Milieu en duurzaamheid	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3	Bodem	14
4.4	Licht	15
4.5	Water	16
4.6	Ecologie	18
4.7	Bedrijven en milieuzonering	21
4.8	Geluid	21
4.9	Luchtkwaliteit	22
4.10	Externe veiligheid	23
4.11	Energie en duurzaamheid	24
4.12	Milieueffectrapportage	24
5	Uitvoerbaarheid	25
5.1	Toetsing aan de wijzigingsregels	25
5.2	Economische uitvoerbaarheid	26
6	Maatschappelijke toetsing en overleg	27
6.1	Vooroverleg	27
6.2	Ter inzage legging	27



Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek





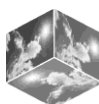
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Hoogenboomlaan 13d te Renesse, gemeente Schouwen-Duiveland, is een momenteel onbebouwd perceel gelegen. Bij de gemeente is het verzoek ingekomen om aan de zuidzijde van dit perceel een burgerwoning op te richten. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' is de bouw van een burgerwoning op deze locatie echter niet mogelijk.

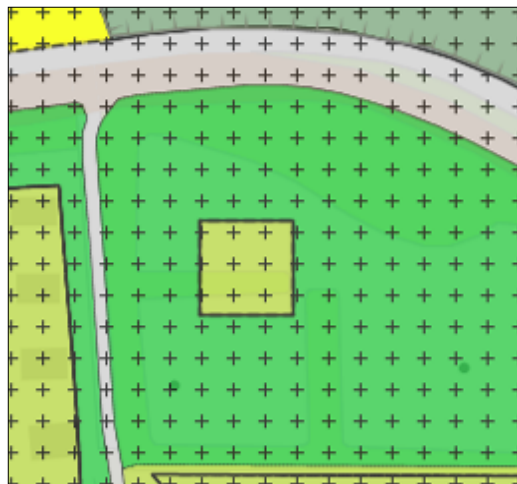
Het vigerende bestemmingsplan biedt evenwel een mogelijkheid om het planvoornemen toch te kunnen realiseren. Op het perceel is aan de noordzijde namelijk een bouwmogelijkheid voor een recreatiewoning aanwezig. Door middel van het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan kan de huidige recreatieve bestemming worden omgezet naar een woonbestemming. Teneinde het bouwvlak van de woning te verplaatsen van het noordelijke naar het zuidelijke deel van het perceel, kan vervolgens gebruik worden gemaakt van een andere wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen door middel van een wijzigingsplan, mits aan de voorwaarden kan worden voldaan zoals genoemd bij de beide wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan 'Kop van Schouwen'.





luchtfoto met afgekaderd plangebied



verbeelding vigerende bestemmingsplan

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de planwijziging, in de vorm van een toelichting. Naast deze toelichting omvat dit wijzigingsplan 'Hoogenboomlaan 13d te Renesse' regels en een verbeelding. Het wijzigingsplan is opgesteld conform de RSRO2012 en de eisen die de gemeente Schouwen-Duiveland stelt aan een dergelijk plan.

1.2 Ligging en plangrenzen

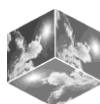
Het plangebied voor het planvoornemen is gelegen ten westen van de kern Renesse, aan een deel van de Hoogenboomlaan dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van zowel recreatiewoningen als burgerwoningen. Het perceel, dat kadastraal bekend staat als gemeente Westenschouwen, sectie L, nummer 620, heeft een oppervlakte van circa 4.000 m² en is momenteel onbebouwd.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een ander onbebouwd perceel waarop eveneens een bouwmogelijkheid voor een recreatiewoning aanwezig is. Aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan recreatiewoningen. Ten noorden van het plangebied en de Hoogenboomlaan ligt een aantal burgerwoningen, alsmede bebost duingebied. Ook de wijdere omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van recreatieparken dan wel campings en duingebieden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

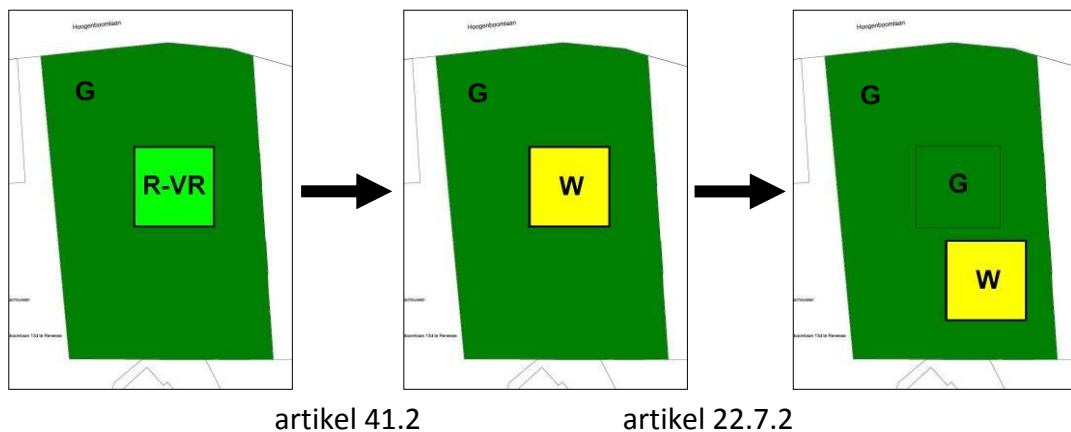
1.3.1 Bestemmingsplan West 2^e planverandering

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' van kracht, dat door de gemeenteraad is vastgesteld d.d. 27 juni 2013. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Groen'. Ook is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' aanwezig. Ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is een bouwvlak aanwezig met daarin de aanduiding 'recreatiewoning'. Hier mag één recreatiewoning worden opgericht.



Het oprichten van een burgerwoning op de voorgenomen locatie (ter plaatse van de bestemming 'Groen') is niet toegestaan. Ook mag een burgerwoning niet ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' worden gebouwd, aangezien daar alleen (niet permanent bewoonde) recreatiewoningen zijn toegestaan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen dus niet direct uitvoerbaar.

Wel bevat het vigerende bestemmingsplan mogelijkheden om het planvoornemen indirect te realiseren, in de vorm van een tweetal wijzigingsbevoegdheden, zoals opgenomen in artikel 41.2 'Wonen' en artikel 22.7.2 'Verplaatsen/hersituëren bouwvlak'. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheden kan de vigerende verblijfsrecreatieve bestemming worden omgezet naar een woonbestemming en kan het aanwezige bouwvlak worden verplaatst naar een andere locatie op hetzelfde perceel. De onderstaand afbeelding geeft deze stappen schematisch weer.



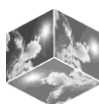
De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 41.2 'Wonen' luidt als volgt:

Het bevoegd gezag is bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de woningen met de aanduiding 'bedrijfswooning' alsmede recreatiewoningen met de aanduiding 'recreatiewoning' binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie te wijzigen naar de bestemming Wonen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlak van de bestemming niet wordt vergroot;*
- b. de milieuplanologische haalbaarheid is aangetoond.*

De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 22.7.2 'Verplaatsen/hersituëren bouwvlak' is de volgende:

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan wijzigen door het verplaatsen dan wel hersituëren van het aanduidingsvlak met de woningtypologie 'vrijstaand' dan wel 'twee-aan-een' alsmede het bijbehorende bouwvlak, met in achtneming van het volgende:



- a. *het aanduidingsvlak en het bouwvlak niet komen te liggen op gronden aangewezen als 'natuur- en landschapswaarden', tenzij met onderzoek is aangetoond dat de aanwezige waarden niet of niet onevenredig worden aangetast;*
- b. *de milieuplanologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid is aangetoond;*
- c. *bij verplaatsing van het aanduidingsvlak dient de bestaande bebouwing buiten de nieuwe aanduidingsvlak te worden gesloopt.*

Door middel van het onderhavige wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan bieden. Na toepassing van de wijzigingsregels kan het plan voor de bouw van de burgerwoning op de voorgestelde locatie doorgang vinden. In deze toelichting wordt onderbouwd dat het planvoornemen past binnen de wijzigingsregels en de geldende beleidskaders en (milieu)wetgeving.

1.4 Onderzoeken

Het planvoornemen veroorzaakt een wijziging in de huidige situatie op het perceel, waardoor, al dan niet door middel van onderzoek, dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de diverse relevante sectorale aspecten, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, bedrijvigheid, geur, archeologie en cultuurhistorie, water en licht.

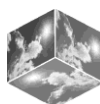
In het kader van een plan om voor het betreffende perceel, alsmede het naastgelegen perceel de realisatie van een tweetal recreatiewoningen mogelijk te maken, zijn in 2011 reeds een bodemonderzoek en een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd voor (delen van) het plangebied. De resultaten van deze onderzoeken zijn nog als actueel te beschouwen en derhalve bruikbaar voor dit wijzigingsplan.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting zijn de resultaten van deze onderzoeken opgenomen en wordt tevens aangetoond dat voor de overige relevante aspecten geen nader onderzoek is vereist. De volledige onderzoeksrapportages zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bevat in ieder geval de volgende elementen:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan de wijzigingsregels;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedure.



2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Schouwen-Duiveland.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

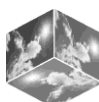
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.



Onderhavig wijzigingsplan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een bouw-mogelijkheid voor een recreatiewoning wordt omgezet naar een bouw-mogelijkheid voor een burgerwoning en het daarvoor opgenomen bouwvlak wordt verplaatst binnen de grenzen van het betreffende perceel. Dit geschiedt aan de hand van twee wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan, waarin reeds is verantwoord dat deze bevoegdheden uitvoerbaar zijn op grond van de vigerende beleidskaders. De SVIR voorziet voorts niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 2.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt op basis van een tweetal wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het Omgevingsplan Zeeland (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 28 september 2012) is het provinciale beleid voor Ruimte, Milieu en Water opgenomen. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op deze punten vooruit te helpen.

Het Omgevingsplan gaat uit van de provinciale kerntaken, beperkt beleid tot hoofdlijnen en biedt daarbinnen meer ruimte voor lokale afweging. Dit biedt ruimte om maatwerk te realiseren bij concrete initiatieven. Ten aanzien van woningbouw wordt gestreefd naar het bieden van voldoende ruimte, bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit. Over kleinschalige initiatieven zoals het onderhavige planvoornemen worden geen concrete beleidsuitspraken gedaan. De omvang, spreiding en samenstelling van het woningbouwprogramma wordt in hoge mate aan de gemeente zelf overgelaten



2.3.2 Provinciale Woonvisie

Om beter tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de consument, de woningbouwplanning flexibeler te maken en de productie te kunnen verhogen is met de provinciale Woonvisie een beleid ingezet waarbij gemeenten meer vrijheid en verantwoordelijkheid krijgen. De provincie Zeeland zet in op de volgende 4 speerpunten:

1. Stimulering van de omvang en diversiteit van de nieuwbouwproductie;
2. Stimuleren van herstructurering en transformatie van de bestaande woningvoorraad;
3. Ruimte bieden voor bijzondere woonwensen;
4. Zorg dragen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Om deze doelstellingen te behalen is een grotere vrijheid gegeven aan de gemeenten om de omvang, spreiding en samenstelling van hun bouwprogramma te bepalen. De provincie Zeeland toets enkel nog of bepaalde doelstellingen worden behaald. Bijvoorbeeld de doelstelling voor zuinig ruimtegebruik. Deze doelstelling houdt in dat 50% van de nieuwbouwproductie binnen bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden.

Met het planvoornemen wordt in de eerste plaats ruimte geboden aan bijzondere woonwensen, aangezien gestreefd wordt naar het realiseren van een licht, elegant, compact huis, recht doend aan het terrein, aan Zeeland en aan de dynamische kust. Doordacht, niet opdringerig, van deze tijd qua energie en isolatie en ambachtelijk plezier uitstralend. Hiermee wordt tevens voldaan aan het behalen van de doelstelling voor zuinig ruimtegebruik. Gelet op de speerpunten uit de Provinciale Woonvisie is dit een ontwikkeling die in overeenstemming is met het beleid van de provincie Zeeland.

2.4 Gemeentelijk beleid

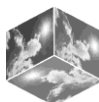
2.4.1 Woonvisie 2013-2022

Op 27 juni 2013 is de Woonvisie 2013-2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland. De Woonvisie moet er voor zorgen dat tot 2022 de juiste keuzes worden gemaakt om in 2040 het strategische doel te hebben bereikt: *'We wonen prettig naar wens en behoefte'*. Deze doelstelling tot 2022 is uitgesplitst in de volgende ambities/beleidsaccenten:

- kwantitatieve ambities voor eigen behoefte;
- kwalitatieve ambities voor eigen behoefte;
- pakken van woonkansen voor vestigers.

Er wordt een onderscheid gemaakt in verschillende woonmilieus vanwege de diversiteit. Voor Renesse wordt het woonmilieu *'Wonen aan de kust'* voorgestaan. De focus ligt daarbij steeds meer op herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad.

Kwaliteit staat voorop als strategisch uitgangspunt. De juiste woningen dienen op de juiste plaats te worden gerealiseerd, waarbij veel aandacht moet zijn voor de fysieke omgevingskwaliteiten. Het gaat om minder en kwalitatief betere nieuwbouw en om veel aandacht voor de vitaliteit van de bestaande voorraad. De kwaliteit van de woning en de woonomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en staan centraal.



Het gaat om lange termijn kwaliteit en niet om de kwaliteit die vandaag verkoopt in de nieuwbouw (kiezen tussen plannen en alleen de beste mogen door). Deze strategie is uitgewerkt aan de hand van de volgende speerpunten:

- Woonkwaliteiten toevoegen in de nieuwbouw;
- Plancapaciteit in evenwicht brengen met de kwantitatieve woningbehoefte;
- Herstructureren van de bestaande woningvoorraad;
- Kansen pakken als het gaat om het aantrekken van vestigers

De strategie is uitgewerkt in een actieprogramma om het de uitvoering van het beleid te waarborgen. Daarnaast leidt de visie tot het herprogrammeren van de plancapaciteit.

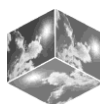
Het planvoornemen is een uitstekend voorbeeld van een woningbouwplan dat naadloos aansluit bij meerdere van de in de visie genoemde ambities en speerpunten. De initiatiefnemers zijn voornemens zich permanent op Schouwen-Duiveland te vestigen, gelet op de sociale en culturele binding die zij hebben met het eiland. Door de wijziging van mogelijkheid voor een recreatiewoning naar een burgerwoning wordt permanente vestiging mogelijk. Bij het bouwplan voor de woning staan kwaliteit en afstemming op de omgeving (wonen aan de kust) centraal. De woning alsmede het bijbehorende perceel zullen met een scherp oog voor de cultuurhistorische wordingsgeschiedenis worden ontwikkeld. Uitgangspunt van het bouwplan is het realiseren van een licht, elegant, compact huis, recht doend aan het terrein, aan Zeeland en aan de dynamische kust. Doordacht, niet opdringerig, van deze tijd qua energie en isolatie en ambachtelijk plezier uitstralend.

2.4.3 Strategische visie 'Het tij van de toekomst'

De Strategische visie Schouwen-Duiveland 2011-2040 'Tij van de Toekomst' is op 3 oktober 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Er wordt een beeld geschetst van de toekomst, waarbij met name het binnen de gemeente volop aanwezige water een rol speelt. De sterke en zwakke kanten van de gemeente worden toegelicht, evenals de aanwezige kansen en bedreigingen. Hieruit komt de visie voor 2040 naar voren: Schouwen-Duiveland heeft zich in 2040 verder ontwikkeld als de ideale plaats om te genieten van natuur, recreatie en cultuur.

Het wonen op Schouwen-Duiveland moet in 2040 worden gezien als wonen op een vakantie-eiland. Dat betekent dat het prettig wonen is naar de wens en behoefte. Omdat dit niet voor iedereen gelijk is worden deze wensen en behoeften onderverdeeld in verschillende 'Woonsferen'. De woonsfeer voor 'Wonen aan de kust' kenmerkt zich door wonen nabij de zee, het strand, de duinen en het bos in gezellige vakantiedorpen met voorzieningen in de buurt en meebewegend met het ritme van de vakantieperiodes.

In dat opzicht sluit de strategische visie aan bij de woonvisie en kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de nagestreefde woonsfeer.



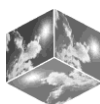
2.4.4 Keuzenotitie gemeente Schouwen-Duiveland

In de Keuzenotitie van de gemeente uit 2008 'De kracht van kiezen' wordt een uitvoeringsprogramma gepresenteerd voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente. Er is een SWOT-analyse gemaakt, op basis waarvan 7 strategische keuzen worden gemaakt. Om te komen van een SWOT-analyse tot strategische keuzen heeft de gemeente de vraag gesteld hoe de sterke kanten en de kansen kunnen helpen om de zwakke kanten te versterken en de bedreigingen af te wenden. Deze confrontatie ligt aan de basis van de strategische keuzen.

Met gebruikmaking van de sterke kanten en de kansen en het zo goed mogelijk positioneren van de zwakke kanten en bedreigingen zijn de volgende zeven strategische keuzen geformuleerd:

1. Inzetten op het behoud van onze kernkwaliteiten met het doel een aantrekkelijke woon-, werk- en vakantiebestemming te blijven;
2. Inzetten op versterking en innovatie van het recreatieve en economische product door gebruik te maken van de havens en ligging aan het water, cultuurhistorie, natuur en landschap;
3. Inzetten op bundeling van voorzieningen met als doel het voorzieningenniveau betaalbaar te houden;
4. Inzetten op inbreiding en herstructurering met het doel de kosten van het areaal aan bovengrondse en ondergrondse infrastructuur te beperken en de kwaliteit van het open landschap te bewaren;
5. Inzetten op een goede aansluiting van aanbod van woningen op de vraag, zowel kwantitatief als kwalitatief;
6. Inzetten op een veranderende zorgvraag door de samenwerking met ketenpartners;
7. Inzetten op het continueren van een goede gemeentelijke dienstverlening.

Met betrekking tot het planvoornemen is met name de vijfde strategische keus van belang, maar ook de eerste en tweede keuzen bieden in dit verband aanknopingspunten. De te bouwen woning is kwalitatief zeer hoogwaardig en specifiek afgestemd op de woonwensen van de toekomstige bewoners én op de binding met het omliggende landschap en de ligging nabij de kust. Gelet hierop en gezien het feit dat de overige strategische keuzen niet of in mindere mate van toepassing zijn op het plan, mag worden geconcludeerd dat de woningbouw overwegend in lijn is met het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de keuzenotitie.





huidige inrichting plangebied



huidige inrichting plangebied

3 Projectprofiel

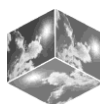
3.1 Inleiding

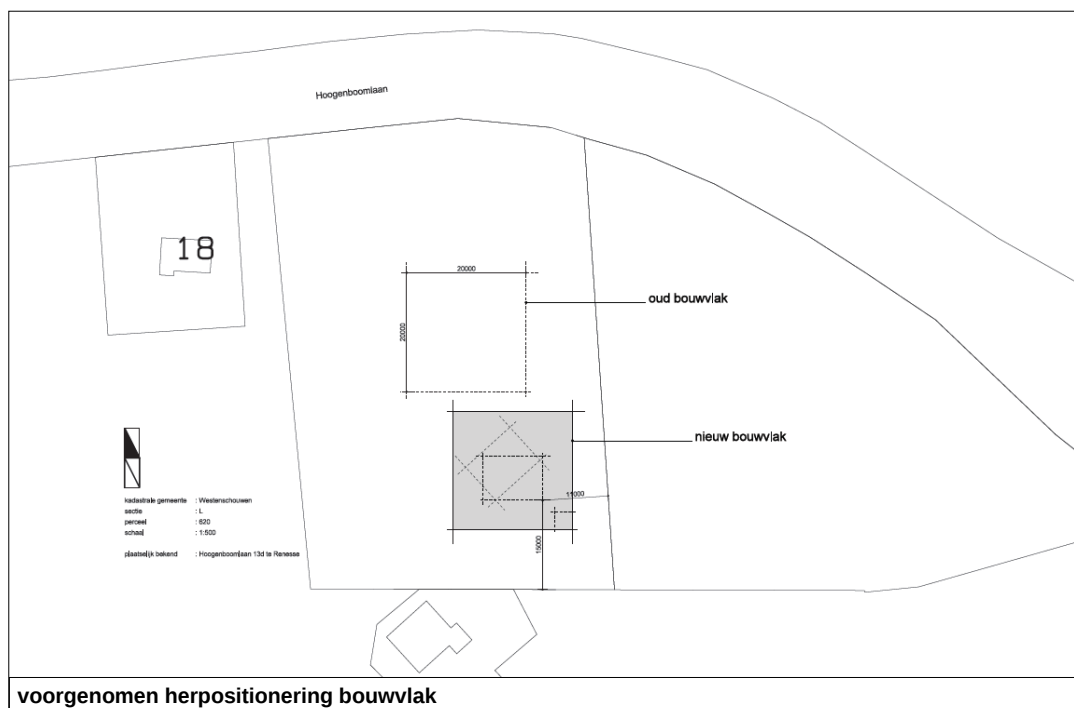
Het planvoornemen gaat uit van het mogelijk maken van de bouw van een nieuwe burgerwoning op een perceel gelegen aan de Hoogenboomlaan in Renesse, op basis van een tweetal wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt nadere ingegaan op het plangebied en het project, waarbij wordt aangetoond dat als gevolg van het planvoornemen sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en functionele situatie ter plaatse.

3.2 Gebiedsbeschrijving

Momenteel is binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig, alhoewel planologisch reeds de mogelijkheid bestaat voor het oprichten van een recreatiewoning. Voorheen was op het perceel (op basis van het voorgaande bestemmingsplan) de plaatsing van stacaravans mogelijk, echter deze zijn evenmin (nog) aanwezig. Door het ontbreken van bebouwing en het achterstallige onderhoud, heeft de natuur zijn gang kunnen gaan. Hierdoor zijn veel struiken en lage begroeiing tussen de bestaande bomen en op de bestaande open plaatsen gaan groeien. De ooit kenmerkende bomen (waaronder een monumentale eikenboom) en grotere struiken, alsmede de aanwezige elzenmeet komen hierdoor niet langer tot hun recht. Het perceel maakt heden ten dage een verwilderde indruk.

De locatie aan de Hoogenboomlaan is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van verschillende campings en bungalowparken, afgewisseld door enkele burgerwoningen en bos- en duingebieden. De (recreatieve) bebouwing in de directe omgeving is overwegend laag van opbouw (1 bouwlaag met kap) en ruim opgezet wat betreft positionering. Vaak is ook sprake van een groene inpassing.

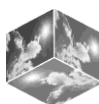




3.3 Projectbeschrijving

Het voornemen is om, op basis van de twee wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan, aan de zuidzijde van het plangebied de bouw van een burgerwoning mogelijk te maken. De initiatiefnemers voor het plan zijn voornemens zich permanent op Schouwen-Duiveland te vestigen, gelet op de sociale en culturele binding die zij hebben met het eiland. Een recreatiewoning biedt hiervoor onvoldoende mogelijkheden, aangezien deze slechts een bepaald deel van het jaar bewoond mag worden. Door de wijziging naar een burgerwoning wordt permanente vestiging mogelijk.

De verplaatsing van het bouwvlak is in ruimtelijk en landschappelijk opzicht wenselijk. Hierdoor is namelijk een betere clustering mogelijk met de bestaande bebouwing op de Zuidhoek en ontstaat een geringere zichtbaarheid van de woning vanaf de weg. Het huidige bouwvlak (400 m²) ligt centraal op het perceel en ook in het voorheen geldende bestemmingsplan was een bouwvlak (met een oppervlakte van zelfs 1.400 m²) centraal op het perceel gelegen. De voorgestelde situering aan de zuidzijde biedt een betere aansluiting op de bestaande aanwezige landschapsstructuren op het perceel. Zowel het huidige als het voorheen geldende bouwvlak gaan immers dwars door de elzenmeet heen en grenzen aan de monumentale eikenboom. Door de woning wat meer achter op het terrein te leggen behoeft de bestaande elzenmeet niet te worden doorbroken en ontstaat voldoende afstand tot de monumentale eikenboom. Het terrein zal kortom met een scherp oog voor de cultuurhistorische wordingsgeschiedenis worden ontwikkeld.



Daarbij worden onkruid en opschot verwijderd en zullen tevens enkele niet-inheemse bomen en coniferen gerooid worden. Door wat lichte snoeiwerkzaamheden, zoals het verwijderen van dood hout en waar nodig opkronen van de bomen, zal de vorm van de bomen beter tot zijn recht komen. De bestaande groensingels aan de randen zijn sterk aan onderhoud toe. Aan de randbeplanting wordt dan ook speciale aandacht besteed zodanig dat de privacy over en weer kan worden gewaarborgd.

In het voorjaar van 2012 is reeds gestart met de opstelling en uitvoering van een groot natuurlijk groenplan (Braber Groenvoorziening), waarbij de hiervoor genoemde maatregelen ten behoeve van het herstel en de verbetering van het landschap ter plaatse centraal staan.

Er bestaat nog geen concreet bouwplan voor de nieuwe woning. Wel staat vast wat de belangrijkste uitgangspunten zullen zijn voor de nieuwe woning. De woning komt met de rug naar het UWV vakantiepark en overziet daarmee het grootste deel van het terrein in een goede zonlichtpositie. Het streven is het realiseren van een licht, elegant, compact huis, recht doend aan het terrein, aan Zeeland en aan de dynamische kust. Doordacht, niet opdringerig, van deze tijd qua energie en isolatie en ambachtelijk plezier uitstralend.

Met het planvoornemen vindt op grond van het voorgaande aldus een verbetering plaats van de huidige functionele (planologische) en ruimtelijke situatie. Bovenal wordt door de bouw van de burgerwoning de leefbaarheid in de omgeving vergroot, aangezien de woning permanente bewoond zal zijn, dit in tegenstelling tot de omliggende recreatiewoningen.

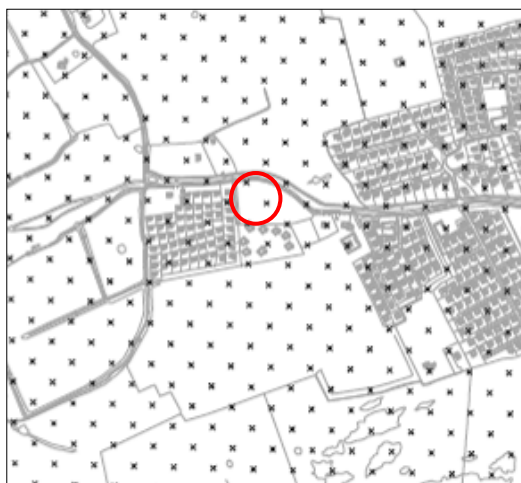
3.4 Privacy

De nieuwe woning komt diep op het perceel te liggen. Door deze ligging op relatief grote afstand van de weg en de afschermende werking van het aanwezige groen is de privacy van de woning volop gewaarborgd. Ook ten opzichte van de omliggende (recreatie)woningen is door de brede strook afschermende groen sprake van een gewaarborgde privacy, zowel voor de nieuwe woning als voor de bestaande woningen in de omgeving. De privacy van omwonenden komt daardoor niet in het geding.

3.5 Parkeren en ontsluiting

Het perceel en daarmee de te realiseren woning worden direct ontsloten op de Hoogenboomlaan. Dit is een doodlopende weg, die in oostelijke richting naar het dorp Renesse leidt. De planlocatie is nagenoeg aan het eind van de weg gelegen en daarmee op een gedeelte waar weinig (auto)verkeer te verwachten valt. Op de Hoogenboomlaan geldt bovendien een maximum snelheid van 30 km/h. Parkeren voor de bewoners van de woning en eventuele gasten zal op eigen terrein plaatsvinden. Bij het bouwen van vrijstaande woningen geldt een minimale parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor de aanleg van deze (minimaal 2) parkeerplaatsen is meer dan voldoende ruimte op het perceel aanwezig.





uitsnede verbeelding facet BP Archeologie



uitsnede historische kaart circa 1950

4 Milieu en duurzaamheid

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

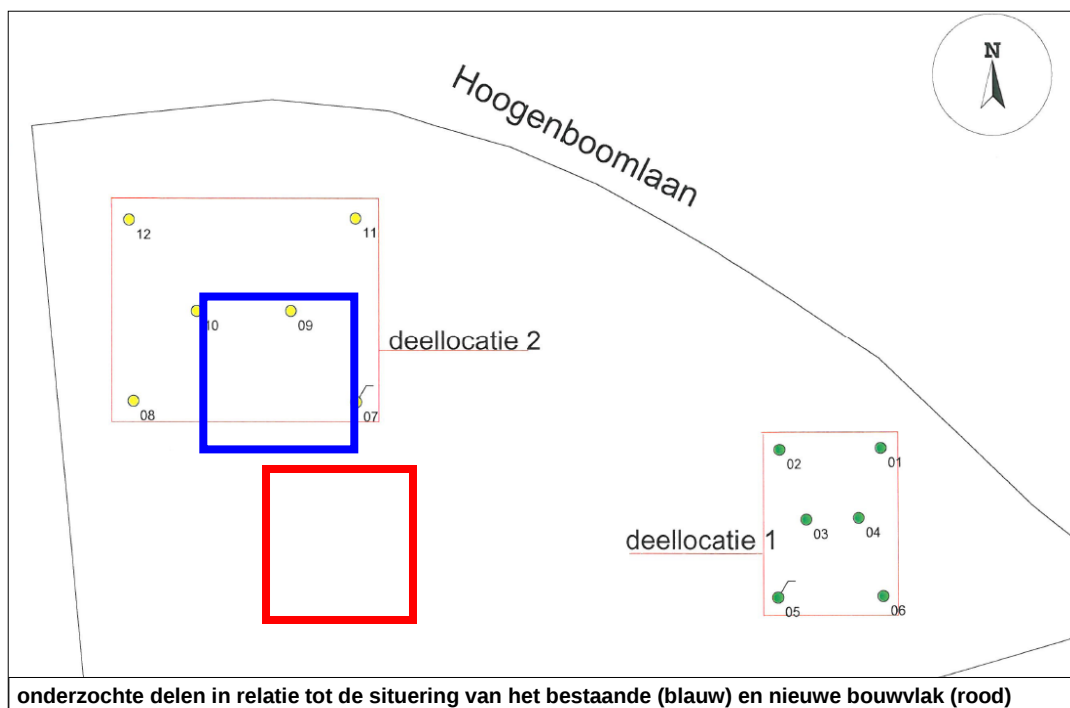
4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Voor de hele gemeente zijn de archeologische (verwachtings)waarden vastgelegd in het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' en op de daarbij behorende archeologische beleidskaart. Het perceel waar het verzoek zich op richt is gelegen in een gebied met de aanduiding 'Archeologisch Onderzoekgebied A'. Ter plaatse van deze gebieden is archeologisch onderzoek nodig wanneer een bouwwerk van meer dan 2.500 m² wordt geplaatst en dieper wordt gegraven dan 50 cm.

Aangezien de ingreep binnen het plangebied (uitgaande van een bouwvlak van 20 bij 20 meter) beperkt is tot een oppervlakte van circa 400 m², is onderzoek naar archeologie niet noodzakelijk.

Op de geografische kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zeeland is te zien dat zich binnen het plangebied geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Ook zijn geen waardevolle landschapselementen aangeduid binnen het plangebied. Als gevolg van het planvoornemen worden derhalve geen cultuurhistorisch waardevolle elementen geschaad. Enkele belangrijke landschapselementen (elzenmeet en monumentale eikenboom) worden expliciet gehandhaafd.





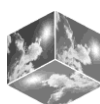
4.3 Bodem

4.3.1 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Ten behoeve van het plan voor de realisatie van een tweetal recreatiewoningen (waarvan één binnen het onderhavige plangebied), is in 2012 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, getiteld 'Hoogenboomlaan Renesse 2 Recreatiewoningen' (Butijn Bouw Advies, 30 maart 2012). In deze onderbouwing is de locatie van de bouwmogelijkheid verantwoord voor de recreatiewoning, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor dat plan is tevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 (De BodemOnderzoeker BV, BOZ-10344, 30 augustus 2011).

In het betreffende bodemonderzoek is niet het gehele perceel onderzocht, maar alleen die delen die in het voorheen geldende bestemmingsplan als bouwvlak (voor de plaatsing van stacaravans) waren opgenomen. De oppervlakte van het binnen het plangebied aanwezige bouwvlak bedroeg daarbij circa 1.400 m². Vertaald naar de huidige planologische situatie betreft dat (een gedeelte van) het huidige bouwvlak voor de recreatiewoning, alsmede het buiten het plangebied gelegen bouwvlak van de andere recreatiewoning, zoals aangegeven in bovenstaande afbeelding. Ter plaatse van de voorgestelde locatie voor het bouwvlak van de nieuwe woning zijn geen boringen verricht.



Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is vast komen te staan dat op beide deellocaties in de bodem (bovengrond en ondergrond) geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven de achtergrondwaarde zijn aangetroffen. Ook in het ondiepe grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven streefwaarde aangetroffen.

Op basis van het bovenstaande wordt in de onderzoeksrapportage geconcludeerd dat de hypothese van een niet-verdachte locatie is gerechtvaardigd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie. Het verkennend bodemonderzoek van De BodemOnderzoeker is in zijn geheel opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

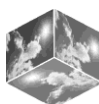
In het kader van het uitgevoerde onderzoek zijn ter plaatse van het bouwvlak voor de nieuwe woning zagezegd geen boringen uitgevoerd. Toch kan op basis van de wel onderzochte delen van het perceel en dat van het naastgelegen perceel worden afgeleid dat de kans dat verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn nihil is. Het nieuwe bouwvlak is nagenoeg in het gebied tussen beide onderzochte delen gesitueerd en het gebruik van het perceel als geheel is steeds identiek geweest. Het terrein is nooit eerder bebouwd of verhard geweest en er zijn geen brandstoftanks aanwezig of gesaneerd. In het verleden zijn ter plaatse wel twee staanplaatsen voor stacaravans aanwezig geweest. Bij visuele inspectie van het perceel als geheel, voorafgaand aan het onderzoek, zijn echter geen bijzonderheden vastgesteld.

Gelet op het voorgaande mag worden aangenomen dat het aspect bodem ten behoeve van het onderhavige wijzigingsplan niet nader onderzocht hoeft te worden en geen belemmering vormt voor de bouw van een woning.

4.4 Licht

In een gebouw dient voldoende inval van natuurlijk licht plaats te kunnen vinden. Daardoor dienen voldoende ramen aanwezig te zijn en mag het gebouw ook niet te diep zijn. Daarnaast is het in geval van een woning met tuin ook van belang dat in de tuin voldoende lichtinval mogelijk is. Een situering van de tuin op het zuiden is in dat opzicht de meest optimale situatie.

De woning komt met de rug naar het UWV vakantiepark te liggen en overziet daarmee het grootste deel van het terrein in een goede zonlichtpositie. Er is nog geen concreet bouwplan voor de woning, maar gestreefd wordt naar het realiseren van een lichte woning, die aldus over voldoende raampartijen zal beschikken om te zorgen voor een optimale inval van natuurlijk licht in het gebouw. Het opstellen van een lichtplan is als gevolg van de ligging van de locatie in bestaand bebouwd gebied niet noodzakelijk.



4.5 Water

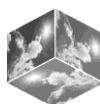
4.5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

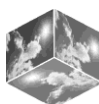
Teneinde de omgang met het water bij het planvoornemen te beschrijven, is de watertoets-tabel opgesteld. In de watertoetstabel zijn voor de diverse relevante waterthema's de waterdoelstellingen van het waterschap weergegeven, met daarbij de uitwerking van deze doelstellingen voor de onderhavige locatie. Het Waterschap Scheldestromen zal aan de hand van de watertoetstabel een Waterschapsadvies geven.

4.5.2 Watertabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De bouwlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering. Het aanvragen van een watervergunning is derhalve niet nodig.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoogbouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Het bouwvlak voor de nieuwe woning heeft een oppervlak van maximaal 400 m², alwaar het hoofdgebouw en de bijgebouwen mogen worden opgericht. Dit is evenveel als mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Per saldo is daarmee geen sprake van een toe- of afname aan verhard oppervlak en dus ook niet van enig effect op de waterhuishoudkundige situatie. Daardoor en door de infiltratie is geen (extra) waterberging nodig. De kans op wateroverlast in het gebied is klein. De locatie ligt op circa 5 tot 6 meter ten opzicht van N.A.P. en heeft weinig zettinggevoeligheid Het bouwpeil komt minimaal gelijk te liggen met de omliggende woningen. Het van het verhard oppervlak afstromende water wordt afgekoppeld. Infiltratiemogelijkheden zijn op het perceel ruim aanwezig.</i>



Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast of verdroging.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken</i>
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd voor hemelwater en afvalwater.</i> <i>Afvoer van afvalwater vindt plaats via de bestaande gemengde riolering in de Hoogenboomlaan. De afvoer van het afvalwater zal voldoen aan de eisen die gesteld worden in het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP).</i> <i>Het op verhard oppervlak neerkomend hemelwater wordt afgekoppeld. Hergebruik is niet aan de orde in verband met de kleinschaligheid van het planvoornemen (niet rendabel).</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.</i> <i>Sloten of greppels worden niet gewijzigd.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast.</i> <i>Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Het hemelwater zal geloosd worden op het terrein en indirect op de greppel.</i> <i>Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit te verwachten.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoeld) infiltratiegebied, grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied.</i>



Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De woning en bijgebouwen komen op ruim voldoende afstand van de greppel zodat onderhoud hiervan goed mogelijk blijft.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Niet van toepassing.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Niet van toepassing.</i>

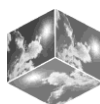
4.5.3 Wateradvies

Nadat het Waterschap Scheldestromen een reactie heeft gegeven op het planvoornemen, zal deze in de bovenstaande watertabel worden verwerkt.

4.6 Ecologie

4.6.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.



Ten noorden van het plangebied en de Hoogenboomlaan ligt het Natura 2000-gebied Kop van Schouwen. Op grotere afstand ligt het Natura 2000-gebied Voordelta. Ook liggen, deels samenvallend met de Natura 2000-gebieden, in de omgeving diverse EHS-gebieden. Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van deze waardevolle gebieden en oefent daar gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling ook geen nadelige invloed op uit. Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Natuurbeschermingswet 1998 geen beletsel vormt voor de ontwikkeling.

4.6.2 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (FF-wet). In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de FF-wet geen ontheffing zal worden verleend.

Ten behoeve van het plan voor de realisatie van een tweetal recreatiewoningen (waarvan één binnen het onderhavige plangebied), is in 2012 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, getiteld 'Hoogenboomlaan Renesse 2 Recreatiewoningen' (Butijn Bouw Advies, 30 maart 2012). In deze onderbouwing is de locatie van de bouwmogelijkheid verantwoord voor de recreatiewoning, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor dat plan is tevens een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, in de vorm van een beknopte eenmalige levering uit de Nationale Databank Flora en Fauna (Het Natuurloket, OHNL-2011-1326, 21 juli 2011).

In het onderzoek is het kilometerhok 41-416 betrokken, waarbinnen ook het plangebied uit het onderhavige wijzigingsplan is gelegen. Een groot aantal soortgroepen is betrokken in het onderzoek, waarbij voor elke soortgroep is aangegeven hoe volledig een specifiek kilometerhok is onderzocht. Om de volledigheid van onderzoek vast te stellen wordt het soortenaantal per kilometerhok vergeleken met het gemiddeld soortenaantal van een kilometerhok in dezelfde regio. In de onderstaande tabel zijn de waarnemingen aangegeven:

41-416	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen
Rode-Lijstsoorten	9			1	2	16	1	1
Ffwet soorten tabel 1	1				7		3	
Ffwet soorten tabel 2+3	1				2		2	1
Ffwet vogels						81		
Hrl soorten bijlage II					1			
Hrl soorten bijlage IV							2	
aantal soorten	247			2	10	81 *	6	1
volledigheid onderzoek	onbepaald	niet	niet	slecht	slecht	slecht/niet	onbepaald	slecht
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010



41-416	vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige ongewervelden	zeeorganismen
Rode-Lijstsoorten		1				2		
Ffwet soorten tabel 1								
Ffwet soorten tabel 2+3								
Ffwet vogels								
Hrl soorten bijlage II								
Hrl soorten bijlage IV								
aantal soorten		9	2	16	7	8	4	
volledigheid onderzoek	niet	matig	slecht	slecht	matig	goed	onbepaald	niet
onderzoekperiode	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Op basis van de waarnemingen is ter plaatse van het perceel een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Aan de hand daarvan is het volgende advies opgesteld:

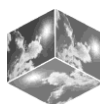
- Met betrekking tot de projectplanning:*

De planning ondervindt geen belemmeringen door planologische gebiedsbescherming op basis van natuurwetgeving. Het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet (of vervolgonderzoek in dit kader) is niet vereist, omdat er geen strikt beschermde en minder algemene soorten gebruik maken van of voorkomen op de planlocatie. Tijdens de inspectie zijn geen beschermde natuurwaarden of sporen die op de aanwezigheid hiervan duiden, aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.
- Met betrekking tot de werkzaamheden:*

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten (broedseizoen is van 15 maart tot 15 juli). Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden.

Sinds het verstrijken van de quickscan flora en fauna hebben zich geen veranderingen in het plangebied voorgedaan die van invloed zouden kunnen zijn op de daar al dan niet te verwachte soorten. Ook de gegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna zijn nog steeds actueel. Gelet hierop wordt het uitvoeren van een nieuwe quickscan flora en fauna niet nodig geacht. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht grond van artikel 2 van de Flora- en faunawet.



4.7 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied liggen diverse kampeerterreinen en vakantiecentra. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 geldt er een aan te houden richtafstand van kampeerterreinen /vakantieparken e.d. (met keuken) van 50 meter tot gevoelige objecten zoals woningen. Dit is met name vanwege het aspect geluid. Vanwege het feit dat de centrumvoorzieningen (waaronder de keuken) van campings op een grotere afstand liggen dan 50 meter van de geplande woning, is aantasting van het woon- en leefklimaat in de woning als gevolg van die voorzieningen niet aannemelijk.

Wel bestaat nog de mogelijkheid dat als gevolg van de bungalows die ten westen en zuiden van het plangebied zijn gelegen overlast ontstaat voor de woning en vice versa. Het zoneringsbeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland gaat uit van een aan te houden richtafstand van 30 meter tussen woningen en percelen waar bungalows zijn gelegen zonder voorzieningen. Ten westen van het plangebied ligt bungalowpark 't Ongerepte. De afstand tussen dat park en de woning bedraagt ten minste 30 meter, mede omdat er ook nog een particulier weggetje tussen het perceel en 't Ongerepte aanwezig is. De nieuwe woning komt wel op ongeveer 15 meter van de zuidelijke perceelsgrens met het voormalige bungalowpark De Zuidhoek te liggen. De Zuidhoek was voorheen in het bezit van het UWV. Na de verkoop van de Zuidhoek is het bungalowparkje opgesplitst in 9 objecten met 8 zelfstandige particuliere recreatiewoningen en 1 recreatiewoning in aanbouw. De woningen zijn ieder afzonderlijk - en inclusief grond (minstens 500 m² per object) - in particuliere eigendom, samengebracht in een vereniging van eigenaars. Er is geen sprake van centrale voorzieningen. Er mag verder niet gebouwd worden op het terrein.

De genoemde aan te houden afstand van 30 meter betreft zeggezegd een richtafstand waarvan, mits onderbouwd, kan worden afgeweken. In onderhavig geval wordt de woning op de voorzijde van het perceel gericht, dus naar het noorden. Ook de buitenactiviteiten bij de woning zullen plaatsvinden aan de noordzijde. Het gebied tussen de woning en de zuidelijke perceelsgrens zal niet als buitenruimte of tuin worden gebruikt, hier komt slechts (afschermde) beplanting te staan. De zuidgevel van de woning wordt voorzien van een dove gevel, met ramen die niet kunnen worden geopend en derhalve zeer geluidswerend zijn. Gelet op deze argumenten wordt het verantwoord geacht om af te wijken van de richtafstand van 30 meter en wordt de afstand van 15 meter als voldoende beschouwd. Enerzijds kan hiermee een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning worden gewaarborgd en anderzijds worden de recreatiewoningen aan de zuidzijde niet in hun mogelijkheden beperkt.

4.8 Geluid

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is nodig wanneer binnen de geluidszone van een weg sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing (nieuwe situatie). Dat is in onderhavige situatie het geval, aangezien de nieuwe woning een geluidgevoelig object betreft.



Ingevolge de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en andere 30 km/uur-gebieden. De beoogde locatie is gelegen aan een weg waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is hiervoor niet verplicht. Evenwel dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De Hoogenboomlaan betreft een doodlopend weg, waarover slechts autoverkeer plaatsvindt van en naar de ten zuiden en westen van het plangebied aanwezige vakantiewoningen op bungalowpark 't Ongerepte en de enkele woningen gelegen aan de noordzijde van de Hoogenboomlaan. Dit betreft in totaal circa 75 (recreatie)woningen, ten behoeve waarvan gemiddeld twee maal per dag (heen en terug) autoverkeer zal plaatsvinden over het gedeelte van de weg dat ten noorden van de planlocatie loopt.

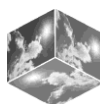
De nieuwe woning komt op minimaal 45 meter van de weg te liggen, waarbij aan de voorzijde van de woning een aarden wal met beplanting komt liggen, ter visuele en akoestische afscherming. Gelet hierop en gezien het geringe aantal verkeersbewegingen, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden gegarandeerd voor wat betreft het aspect geluid.

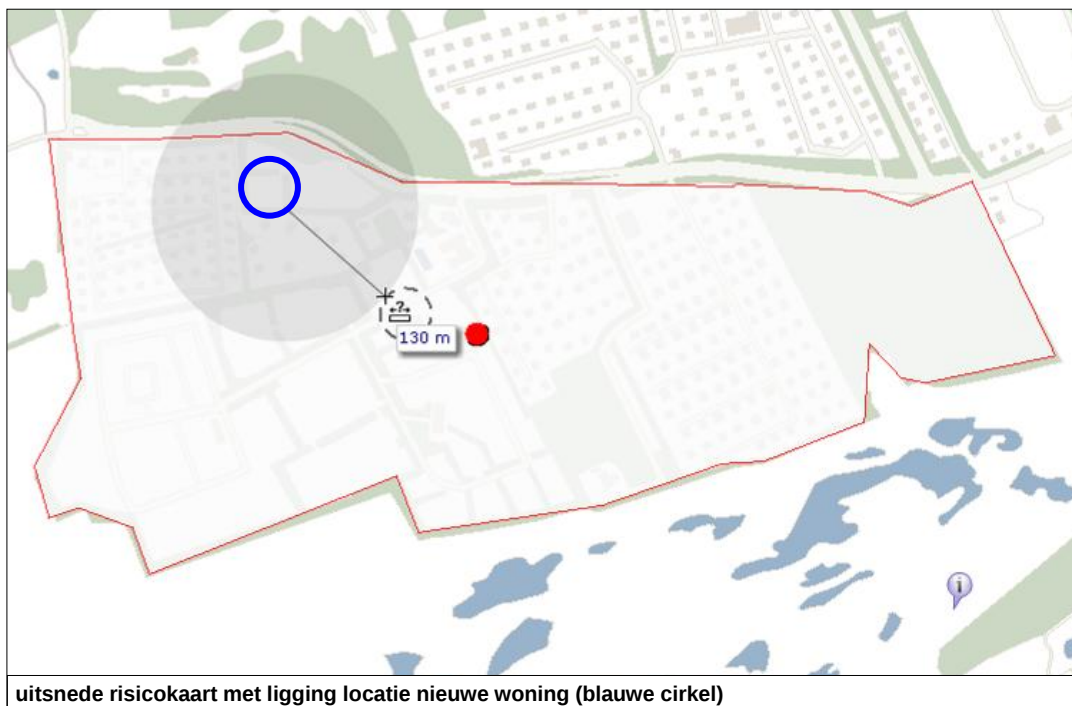
4.9 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien de realisatie van één nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Een criteria om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.



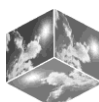


4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de inrichting 'Camping de Brem', alwaar een opslaglocatie voor propaan aanwezig is. Ten aanzien van het vulpunt van deze tank geldt een aan te houden veiligheidsafstand van 25 meter van kwetsbare objecten zoals woningen. Aangezien het plangebied en daarmee de te realiseren woning op circa 130 afstand vanaf deze veiligheidscirkel is gelegen, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit (zie bovenstaande afbeelding).

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.



4.11 Energie en duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Schouwen-Duiveland heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

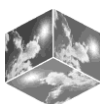
In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie. Onder andere worden zonnecellen, aardwarmte, een zonneboiler en een palletkachel toegepast. De nieuwe woning krijgt een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) die 10% lager ligt dan de huidige norm die op het moment van vergunningsaanvraag geldt (0,6).

4.12 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

In het plangebied worden geen activiteiten uitgevoerd en komen geen gevallen voor die in lijst C of D zijn genoemd. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Toetsing aan de wijzigingsregels

Nu het plan voornemen om de realisatie van een burgerwoning op het perceel aan de Hoogenboomlaan nader is toegelicht en is ingegaan op het relevante beleid en de sectorale aspecten, kan worden beoordeeld of voldaan is aan de voorwaarden die gesteld zijn bij de beide wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan 'Kop van Schouwen', op basis waarvan het plan mogelijk wordt gemaakt.

5.1.1 Toetsing aan de voorwaarden van artikel 41.2 'Wonen'

De volgende twee voorwaarden waren verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van de geplande locatie van de woning te wijzigen naar 'Wonen':

- a. *de oppervlak van de bestemming niet wordt vergroot;*
- b. *de milieuplanologische haalbaarheid is aangetoond.*

Ad a.

De oppervlakte van de vigerende bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' bedraagt 400 m². Ook de oppervlakte van de nieuwe bestemming 'Wonen' bedraagt 400 m². De aanduiding 'recreatiewoning' komt te vervallen en wordt vervangen door de aanduiding 'vrijstaand'.

→ **Aan deze voorwaarde is voldaan**

Ad b.

In hoofdstuk 4 is uitgebreid ingegaan op de diverse milieuplanologische aspecten. Daarbij is aangetoond dat deze geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

→ **Aan deze voorwaarde is voldaan**

5.1.1 Toetsing aan de voorwaarden van artikel 22.7.2 'Verplaatsen/hersituieren bouwvlak'

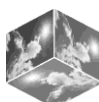
De volgende drie voorwaarden waren verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid om het aanwezige bouwvlak te verplaatsen naar een andere locatie binnen het plangebied:

- a. *het aanduidingsvlak en het bouwvlak niet komen te liggen op gronden aangewezen als 'natuur- en landschapswaarden', tenzij met onderzoek is aangetoond dat de aanwezige waarden niet of niet onevenredig worden aangetast;*
- b. *de milieuplanologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid is aangetoond;*
- c. *bij verplaatsing van het aanduidingsvlak dient de bestaande bebouwing buiten de nieuwe aanduidingsvlak te worden gesloopt.*

Ad a.

Het perceel is niet als zodanig aangeduid, waarmee de genoemde waarden niet in het geding komen.

→ **Aan deze voorwaarde is voldaan**



Ad b.

In hoofdstuk 2 en 4 is uitgebreid ingegaan op respectievelijk de stedenbouwkundige en de diverse milieuplanologische aspecten. Daarbij is aangetoond dat deze aanvaardbaar zijn dan wel geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

→ **Aan deze voorwaarde is voldaan**

Ad c.

Er is geen sprake van bestaande bebouwing op het perceel. Deze hoeft dan ook niet te worden gesloopt.

→ **Aan deze voorwaarde is voldaan**

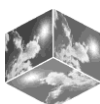
Nadat gebruik is gemaakt van de beide wijzigingsbevoegdheden zal tevens de bestemming van de voormalige locatie van het bouwvlak worden omgezet naar 'Groen'. Hiermee wordt expliciet gewaarborgd dat de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de huidige bestemming en bouwvlak niet langer van toepassing zijn. Tevens is dit noodzakelijk om de totale oppervlak van de bestemming 'Groen' binnen het plangebied gelijk te houden.

Geconcludeerd kan worden dat aan alle voorwaarden uit beide wijzigingsbevoegdheden kan worden voldaan. Door de bestemmingswijziging blijft de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemers. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente Schouwen-Duiveland zal hier toe een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten (exploitatieovereenkomst). Hiermee kunnen de gemeentelijke kosten voor het voeren van de planologische procedure en de kosten voor de openbare voorzieningen worden verhaald. Voor de gemeente Schouwen-Duiveland zelf zijn er aldus geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan c.q. de bouw van de woning.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.



6 Maatschappelijke toetsing en overleg

6.1 Procedure en vooroverleg

Bij het wijzigen van een vigerend bestemmingsplan ingevolge de in de regels van dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, waarvan in onderhavig geval sprake is, worden de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen.

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Ten behoeve van onderhavig wijzigingsplan heeft geen vooroverleg plaatsgevonden, gelet op de kleinschaligheid van de ingreep.

6.2 Ter inzage legging

Het planvoornemen betreft de wijziging van een verblijfsrecreatieve bestemming naar een woonbestemming, waarbij de vigerende bouwmogelijkheden worden gehersitueerd binnen hetzelfde perceel. De nieuwe op te richten woning sluit optimaal aan bij de directe en wijdere omgeving en voldoet aan de hoogste kwaliteitseisen. Het overwoekerde terrein wordt opgeknapt. Gelet op het feit dat door het planvoornemen een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het wijzigingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

